

Landwirtschaftliche Pacht – das muss man wissen!

VIELE KULTURLANDFLÄCHEN, die von einem Landwirt bewirtschaftet werden, befinden sich nicht in seinem Eigentum, sondern sind gepachtet. Der Landwirt bezahlt dafür einen Pachtzins. Pächter und Verpächter haben Rechte und Pflichten.

1980 betrug der Anteil Pachtflächen 37 %, 2005 rund 43 %. Diese Zahlen belegen, wie wichtig Pachtland für die Bauern ist. Aus diesem Grund besteht auch ein spezielles Gesetz, das den Umgang mit Pachtflächen regelt, nämlich das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)

und die Pachtzinsverordnung. Sie kommen in der ganzen Schweiz zur Anwendung. Die Kantone haben die Möglichkeit einige Ausnahmeregelungen selbst zu definieren, dazu gehören zum Beispiel die Gewerbegrösse oder Sonderregelungen für Alpen.

Im Grundsatz sind zwei Hauptarten von Pachtverhältnissen zu unterscheiden:

- Pachtvertrag über ein ganzes Gewerbe (Gewerbepacht),
- Pachtvertrag über einzelne Grundstücke/Grundstückteile (Parzellenpacht).

Die Stadt Winterthur, vertreten durch Ueli Gnehm (rechts), hat mit Beat und Nadja Sturzenegger einen neuen Gewerbepachtvertrag abgeschlossen. Die junge Pächterfamilie führt das Gewerbe weiter, nachdem die Eltern bereits 34 Jahre Pächter bei der Stadt waren.



Pachtgesetz Das LPG gilt für Grundstücke und landwirtschaftliche Gewerbe zur landwirtschaftlichen Nutzung, die voll in der Landwirtschaftszone oder teilweise noch in der Bauzone liegen. Auch Alpweiden, Allmenden, Nutzungsrecht und Anteile an Grundstücken und Gewerben fallen darunter und sind als Grundstücke zu behandeln.

Die minimale Pachtfläche beträgt 25 Aren bei Acker- und Wiesland und 15 Aren bei Rebgrundstücken. Wenn ein Pächter mehrere kleine Grundstücke vom selben Eigentümer pachtet, die zusammen mehr als 25 oder 15 Aren messen, fällt das Pachtverhältnis ebenfalls unter die Bestimmungen des LPG.

Bauzone Wenn die Pachtfläche vollständig in einer Bauzone liegt oder die Pachtfläche kleiner als 25 Aren Wies- oder Ackerland oder 15 Aren Rebland sind, gilt der Schutz des LPG nicht. Dann gilt die Pacht gemäss Obligationenrecht und für diese OR-Pachten gelten andere Fristen (Art. 275ff OR).

Pachtvertrag Ein Pachtvertrag entsteht dann, wenn der Verpächter dem Pächter ein Grundstück oder Gewerbe gegen Entschädigung zur Bewirtschaftung überlässt. Weder das LPG noch das OR enthalten Bestimmungen über die Form des Pachtvertrages. Der Pachtvertrag kann stillschweigend durch entsprechendes Verhalten, mündlich oder

schriftlich zustande kommen. Auch wenn kein schriftlicher Pachtvertrag vorliegt, kann ein Pachtvertrag entstehen. Und zwar, wenn der Pächter nachweisen kann, dass er ein landwirtschaftliches Objekt im Einverständnis mit der Verfügungsberechtigten Person gegen eine Entschädigung nutzt und ein gewisses Risiko bei der Bewirtschaftung trägt. Solche formlosen Pachtverträge führen oft zu Meinungsverschiedenheiten.

Vertragsdauer Zum Schutze des Pächters sind Mindestpachtdauern vorgesehen:

- Einzelne Grundstücke: Sechs Jahre für die erste Pachtdauer. Falls keine Kündigung erfolgt, beträgt die Fortsetzung jeweils sechs Jahre.
- Ganze Gewerbe: Neun Jahre für die erste Pachtdauer. Falls keine Kündigung erfolgt, beträgt die Fortsetzung jeweils sechs Jahre.
- Eine kürzere Pachtdauer ist nur mit schriftlicher Zustimmung der kantonalen Behörde rechtswirksam.

Fixpachtverträge Wollen die Parteien keine Pachtfortsetzung, sondern das Pachtverhältnis nur über eine bestimmte Anzahl Jahre führen, kann ein schriftlicher Fixpachtvertrag abgeschlossen werden. Das Vertragsverhältnis endet dann auf diesen bestimmten Zeitpunkt hin, eine Kündigung ist nicht notwendig.



Spezielle Bestimmungen im Pachtvertrag können zum Beispiel die Bewirtschaftungsart regeln (Bio) oder dass jeder Baum, der gefällt wird, ersetzt werden muss.

Kündigung Die Kündigungsfrist beträgt mindestens ein Jahr und muss schriftlich erfolgen. Eine zu spät oder zur Unzeit ausgesprochene Kündigung, gilt als rechtmässige Kündigung auf den nächst möglichen Kündigungstermin.

Zahlungsrückstand Wenn der Pächter mit der Bezahlung des Zinses ganz oder teilweise im Rückstand ist, kann ihm der Verpächter schriftlich androhen, dass der Pachtvertrag aufgelöst sei, falls er den ausstehenden Pachtzins nicht innerhalb von sechs Monaten bezahlt habe.

Kauf bricht Pacht nicht Der Verpächter muss den Vertrag nicht persönlich erfüllen – es ist unerheblich, wer Eigentümer des Pachtobjektes ist. Erwirbt jemand ein Grundstück zur Selbstbewirtschaftung oder für eine eigene Nutzung (Überbauung), so kann er aber dem Pächter innerhalb von drei Monaten nach Vertragsabschluss schriftlich mitteilen, dass er den Pachtvertrag nicht übernehmen wird, und dass das Pachtverhältnis nach Ablauf von einem Jahr auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin aufgehoben sei. Eine solche vorzeitige Aufhebung eines Pachtvertrages verursacht dem Pächter einen Einkommensverlust und ist zu entschädigen.

Werden Vorräte übernommen, muss der Preis bestimmt werden (Menge, Qualität).



Jedes Gebäude wird vermessen.

Investiert der Pächter in Einrichtungen, zum Beispiel einen Greifer, dann muss die Zustimmung des Verpächters eingeholt werden.



Checkliste

Pachtbeginn

- Übergabeprotokoll anfertigen
- Pachtzinsmodalitäten klären
- Schriftlicher Vertrag abschliessen
- Bei Gewerbepacht Bewilligung vom Amt für Landwirtschaft einholen

Pachtdauer

- Pachtzins pünktlich bezahlen
- Sorgfalt walten lassen
- Unterhalt und Reparaturen gewährleisten
- Investitionen klären und Entschädigung für Pachtende festlegen
- Verpächter über Bewirtschaftung informieren.
- Kündigungsschutz
- bei Eigentümerwechsel Vorkaufsrecht prüfen

Pachtende

- Kündigungsfristen einhalten
- Pächterstreckung prüfen
- Pachtrückgabe regeln

Vorzeitige Kündigung In krassen Ausnahmefällen kann ein Pachtvertrag vorzeitig, in der Regel mit Anspruchnahme des Richters aufgelöst werden. Es muss aber eindeutiges Fehlverhalten vorliegen oder der Pachtgegenstand muss gefährdet sein.

Pächterstreckung Dem Pächter steht das Recht zu, innerhalb von drei Monaten seit Erhalt der Kündigung eine Pächterstreckung zu verlangen, wenn die Kündigung für ihn nicht zumutbar ist (Härtefall). Er muss dafür eine Klage beim Richter einreichen. Der Verpächter, der mit einer Erstreckung nicht einverstanden ist, kann Einwände wegen Unzumutbarkeit einbringen. Die Beweislast liegt beim Verpächter.

Der Richter kann die Pacht um drei bis sechs Jahre verlängern, wenn eine Erstreckung für den Beklagten zumutbar ist. Für den Verpächter ist eine Erstreckung nicht zumutbar, wenn:

- der Pächter gegen die gesetzlichen oder vertraglichen Pflichten verstossen hat.
- der Pächter zahlungsunfähig ist.
- der Verpächter, sein Ehegatte oder ein naher Verwandter den Pachtgegenstand selber bewirtschaften will.
- das Gewerbe nicht erhaltenswürdig ist.
- das Pachtobjekt in einer Bauzone liegt und in naher Zukunft überbaut werden soll.

Schriftliche Verträge bieten nur Vorteile und sind zu empfehlen.

Bei Fixpachtverträgen muss die Klage spätestens neun Monate vor Ablauf der ordentlichen Pachtdauer eingereicht werden.

Der Verkauf des Pachtobjektes an einen Selbstbewirtschaftler stellt einen vorzeitigen Kündigungsgrund dar. Eine solche vorzeitige Kündigung kann für den Pächter eine Härte darstellen, die eventuell mit der angemessenen Entschädigung allein nicht abgegolten ist. Der Pächter kann deshalb in diesen Fällen auch Klage um Erstreckung innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt der Mitteilung beim Richter einreichen. Eine Pächterstreckung von sechs Monaten bis zwei Jahren ist möglich.

Bewirtschaftung Der Pächter ist verpflichtet, den Pachtgegenstand selbst und sorgfältig zu bewirtschaften. Er hat das Recht, die Bewirtschaftung durch Lohnarbeit, Familienangehörige, Angestellte oder durch Mitglieder einer Gemeinschaft, welcher er angehört, auszuführen.

Unterhalt und Reparaturen Im Grundsatz ist der Verpächter verpflichtet, den Pachtgegenstand dem Pächter so zu überlassen, dass er für eine ordentliche Nutzung gebrauchsfähig ist.



Der Zustand des Gebäudes wird mit einer Digitalkamera festgehalten.

Zupachtland und Hofübergabe

Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe an einen Nachfolger übertragen, so kann der Nachfolge-Pächter dem Verpächter schriftlich mitteilen, dass er in das mit seinem Vorgänger bestehende Pachtverhältnis eintreten möchte. Der Verpächter kann dies akzeptieren oder muss innerhalb von drei Monaten dieses Pachtverhältnis ablehnen. Existiert über den Pächterwechsel zwischen Verpächter und Pächter nichts Schriftliches, entsteht ein neuer Pachtvertrag mit neuen Fristen.





- Für kleinere Reparaturen ist der Pächter zuständig. Dazu gehören: Ersetzen von Fensterscheiben, Wasserhähnen, einzelnen Dachziegeln, Unterhaltsarbeiten an Wegen, Stegen oder Zäunen.
- Der Verpächter muss für grössere Reparaturen (Hauptreparaturen) aufkommen.

Der Pächter ist berechtigt, notwendige Hauptreparaturen selber auszuführen, wenn der Verpächter sie auf Anzeige hin nicht innert nützlicher Frist vorgenommen hat und die Verpflichtung dazu unbestritten ist. Bei Pachtende kann er für diese Reparaturen eine Entschädigung verlangen. Auf Vereinbarung kann der Pächter sämtliche Reparaturen und Unterhaltsaufwendungen übernehmen, was dann mit einem reduzierten Pachtzins zu berücksichtigen ist.



Milchtank und Melkeinrichtungen sind häufig Investitionen des Pächters.

Investitionen des Pächters Der Pächter darf den Pachtgegenstand nicht so verändern, dass dies über die Pacht-dauer hinaus Wirkung hat, das heisst er darf keine bleibenden Gebäudeumbauten machen oder Obstanlagen erstellen. Macht er dies trotzdem, muss dazu eine schriftliche Zustimmung des Verpächters vorliegen. Versäumt er die schriftliche Zustimmung einzuholen, geht er das Risiko ein, am Pachtende für allfällige Verbesserungen keine Entschädigung vom Verpächter zu erhalten.

Parzellenweise verpachten Wer von einem landwirtschaftlichen Gewerbe einzelne Grundstücke oder Teile davon verpachtet, braucht eine Bewilligung, sofern der verpachtete Teil Gebäude oder mehr als 10 % der ursprünglichen Nutzfläche des Gewerbes umfasst. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn das Gewerbe

- nicht erhaltenswürdig ist.
- ganz oder überwiegend in einer Bauzone liegt.
- nur vorübergehend parzellenweise verpachtet werden soll.
- der Verpächter aus persönlichen Gründen (Krankheit) das Gewerbe nicht mehr selber bewirtschaften kann.
- anstelle der verpachteten Grundstücke andere Pachtsachen gepachtet werden.
- durch die Verpachtung andere Gewerbe strukturell verbessert werden.
- vorkaufs- oder zuweisungsberechtigten Personen (Nachkommen, Geschwister und Geschwisterkinder in den ersten 25 Jahren seit dem Erwerb) zustimmen.
- der Ehegatte zustimmt.

Unterpacht Ein Pächter kann Pachtland nur mit Zustimmung des Verpächters weiterverpachten. Der so genannte Unterpächter geniesst denselben Schutz wie jeder andere Pächter. Der Erstpächter darf keine Verträge abschliessen, die über die Pachtdauer hinausgehen.

Pachtzins Die zulässige Höhe der Pachtzinse sind in der Pachtzinsverordnung geregelt. Der Pachtzins sowie der Pachtvertrag für ein Gewerbe ist von der kantonalen Behörde zu bewilligen.



Grundlage zur Pachtzinsbestimmung ist die Pachtzinsverordnung und die Schätzungsanleitung. Der Schätzer beurteilt bei einer Gewerbepacht jede einzelne Parzelle, das Ökonomiegebäude, Remisen und das Wohnhaus.

Bei der Parzellenpacht besteht diese Vorschrift nicht. Einsprachen gegen übersetzte Pachtzinse haben bis spätestens zwei Jahre seit Pachtantritt zu erfolgen.

Vorkaufsrecht Der Pächter hat ein Vorkaufsrecht am Pachtgegenstand, wenn die zweite Pachtperiode nach LPG begonnen hat, bei Grundstücken nach Ablauf des sechsten und bei Gewerben nach Ablauf des neunten Jahres und zwar unabhängig der effektiv vereinbarten Pacht-dauern. Der Pächter muss denselben Preis bezahlen wie der Erstkäufer (kein Vorzugspreis). Das Vorkaufsrecht geht demjenigen der Verwandten nach Bodenrecht (BGBB) nach. Der Vorkaufsfall tritt nicht ein bei erbrechtlichen Handlungen (Kindskauf) und Enteignung. ■



Bestelltalon

Anzahl	Preis
Pachtvertrag für landwirtschaftliche Gewerbe	Fr. 8.00/Stk.
Pachtvertrag für landwirtschaftliche Grundstücke	Fr. 15.00/Stk.
Pachtvertrag OR für Grundstücke in der Bauzone	Fr. 12.00/Stk.
Pachtzins für einzelne Grundstücke (mit Berechnungs-Blatt)	Fr. 8.00/Stk.
Pachtzinse für landwirtschaftliche Gebäude	Fr. 8.00/Stk.
Übergabeprotokoll für Pachtliegenschaften	Fr. 10.00/Stk.
Checkliste für die Pachtrückgabe	Fr. 7.00/Stk.
plus Versandkosten	

Bestelladresse

Name _____

Adresse _____

PLZ, Ort _____

Telefon _____

E-Mail _____

Schweizerischer Bauernverband, Laurstrasse 10, 5201 Brugg
 Telefon 056 462 51 11, Fax 056 462 52 04, info@sbv-treuhand.ch

Impressum

Autor Martin Goldenberger, Schweizerischer Bauernverband, Treuhand und Schätzungen, Laurstrasse 10, 5201 Brugg, www.sbv-treuhand.ch

Layout, Bilder amw, fenaco

Literatur Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht

Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung)

Schweizerisches Obligationenrecht

INFOBOX

www.ufarevue.ch

5 · 10